

## ABSTRAK

Kepastian hukum merupakan jaminan bagi anggota masyarakat, bahwa ia akan diperlakukan oleh negara/penguasa berdasarkan aturan hukum dan tidak sewenang-wenang, begitu juga (sebanyak mungkin) kepastian mengenai isi aturan itu. Pada pengenaan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) diperlukan kepastian hukum. Dalam Pasal 79 ayat 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Nilai Jual Objek Pajak merupakan dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan. Tentunya pemerintah harus menentukan besaran Nilai Jual Objek Pajak secara akurat dan berdasarkan pada peraturan yang berlaku. Namun dalam praktiknya, dinas yang berwenang untuk memungut pajak mengabaikan peraturan yang berlaku baik dalam Undang-undang maupun Peraturan Daerah. Ini dikarenakan adanya penetapan secara sepihak mengenai besaran nilai jual objek pajak terhutang sebagai dasar pengenaan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan. Hal tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum khususnya bagi masyarakat yang akan melakukan transaksi jual beli atas bumi dan bangunan di Sidoarjo.

**Kata Kunci :** Kepastian hukum, Nilai Jual Objek Pajak, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan